



**MARKER KOMMUNE**  
**Stabs-/Støttefunksjoner**

Vår ref.: 09/281-6  
Arkiv: L73  
Deres ref.:  
Dato: 15.06.2009

Kommunal- og regionaldepartementet,  
Bolig- og bygningsavdelingen,  
Postboks 8112 Dep.,

0032 OSLO.

**Lavinnskuddsborettslag - forslag til lovendring - høring**

En viser til Deres høringsutkast av 6. mars 2009 om forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag.

Saken var oppe til behandling i Marker formannskaps møte 28. mai 2009 (sak PS 32/09) og det ble der fattet følgende enstemmige vedtak:

”Marker formannskap tiltrer Statssekretærutvalgets forslag til endring av  
burettslagslova, bustadoppføringslova, eiendomsmeglingsloven,  
finansieringsvirksomhetsloven og tomtfesteloven **med rådmannens kommentarer  
og forslag.**”

Rådmannens saksframlegg vedlegges hvorav kommentarene og forslagene fremgår.

Med hilsen  
Etter fullmakt

  
Knut J. Knøll  
seniorkonsulent

VEDLEGG.



## Lavinnskuddsborettslag - forslag til lovendring - høring

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
32/09	Formannskapet	28.05.2009

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Marker formannskap tiltrer Statssekretærutvalgets forslag til endring av borettslagslova, bustadoppføringslova, eiendomsmeglingsloven, finansieringsvirksomhetsloven og tomtefesteloven med rådmannens kommentarer og forslag.

### Bakgrunn:

Det Kongelige Kommunal- og regionaldepartement har ved rundskriv av 6. mars 2009 sendt ut et høringsnotat med *forslag til endringer i borettslagslova, bustadoppføringslova, eiendomsmeglingsloven, finansieringsvirksomhetsloven og tomtefesteloven*. Det foreslås også en endring i forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Forslagene til endring vedlegges saksframlegget.

Høringsnotatet er utarbeidet i samarbeid med Barne- og likestillingsdepartementet, Finansdepartementet og Justisdepartementet. Høringsnotatet vedligger saken.

I høringsnotatet foreslås følgende endringer:

1. Endringer som sikrer kjøper av borettslagsandeler opplysninger om totalprisen. Med totalpris menes her den pris kjøper må betale tillagt denne boligens andel av fellesgjelden.
2. Lovendringer som sikrer kjøper opplysninger om vilkår for borettslagets fellesgjeld ved salg fra et boligbyggelag eller en annen yrkesutøver som skal stå for erverv eller oppføring av boliger i borettslaget.
3. At det årlig skal foretas en beregning av fellesutgiftene etter en avdragsfri periode. Kravet foreslås nedfelt i forskriften om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
4. En maksimalgrense på 75 prosent fellesgjeld i borettslaget ved stifting av borettslaget.
5. At det ved stiftelse av borettslag ikke lenger skal være anledning til å ha ulik fordeling av fellesgjelden i ett og samme borettslag.
6. Et forbud mot selgerfinansiering av borettslagsandeler i de tilfeller selger ikke har konsesjon til å drive finansieringsvirksomhet.
7. En forskriftshjemmel slik at departementet får hjemmel til å fastsette enkelte poster som alltid skal inngå i borettslagets budsjett.
8. En bergrensning i adgangen til å gjøre unntak fra kravet om å ha forretningsfører i borettslag.
9. En begrensning i hvem som kan inngå avtaler om tegning eller kjøp av andeler i et borettslag. Det foreslås at det bare kan inngås slike avtaler med part som kan eie andeler etter borettslagslova §§ 4-1 flg. Forslaget innebærer et forbud mot å inngå denne type avtaler med andre.

10. Å heve terskelen for å fri seg fra ansvaret for fellesgjelden i borettslaget, slik at terskelen for å si opp boretten utvides fra 6 til 9 måneder.
11. Et forbud mot å etablere festeforhold for boliger på grunn som allerede er bygd ut.

Høringsnotatet er sendt til en rekke instanser for uttalelse, deriblant kommuner.

**Vurdering:**

Til de enkelte forslag til endringspunkter skal rådmannen få komme med følgende kommentarer/forslag til endringer:

**Punkt 1, 2 og 3.**

Det er meget viktig at kjøper får oppgitt totalprisen for leiligheten uansett om den er ny eller brukt. Med totalpris menes den pris kjøper må betale tillagt denne boligens andel av fellesgjelden. Grunnen til dette er at fellesgjelden er avgjørende for hvilke felleskostnader (husleie) som andelseier skal betale. Det er også viktig for kjøper å få opplysning om fellesgjelden har en avdragsfri periode og hvilke kostnader det medfører når den avdragsfrie perioden er ute. Dette har det dessverre ikke alltid blitt gitt nok opplysninger om. Lånekostnadene kan stige for eksempel som følge av høyere renter eller av at avdragene begynner å løpe etter en avdragsfri periode. Hvis naboen ikke klarer å betjene sin del av felleskostnadene, veltes kostnadene over på de andre andelseierne. En del boligbyggelag/borettslag er imidlertid med i en sikringsordning mot å bli ansvarlig for andres felleskostnader. Det hadde vært en stor fordel om samtlige borettslag hadde vært med i en slik ordning. Borettslaget har også legalpant i boligen for skyldig husleie som tilsvarer 2 ganger grunnbeløpet. Dette tilsvarer i dag ca. kr. 140.000,-. Rådmannen støtter forslagene til de foreslåtte endringer.

**Punkt 4.**

Det har i de siste 4- 5 årene utviklet seg en praksis blant private aktører i borettslagsmarkedet med såkalte lavinnskuddsboliger og at fellesgjelden har blitt satt helt til 90 % av kostnaden for boligen og med avdragsfri periode på inntil 5 år. På denne måten har det kommet boligkjøpere som har klart å finansiere kjøpet, men har fått store problemer med felleskostnadene etter forholdsvis kort tid. Det har heller ikke blitt tilstrekkelig opplyst fra selger om konsekvensen av høy fellesgjeld. Rådmannen er av den mening at dette er meget uheldig, fordi personer som ikke har økonomi til dette har kjøpt leilighet. Så har renten på fellesgjelden steget og den avdragsfrie perioden har opphørt. Dette har medført store problemer for andelseierne og i en del tilfeller har boligen måttet gå på tvangssalg. Det lille innskuddet som har blitt innbetalt ved kjøpet har også gått tapt. For de øvrige andelseierne i borettslaget har det også medført stor usikkerhet og i en del tilfeller økning av felleskostnadene. Et slikt opplegg er svært uheldig og bør opphøre. Rådmannen mener at fellesgjelden maksimalt bør være på 60 – 70 % av boligens kostnad.

**Punkt 5.**

Rådmannen er av den mening at IN-ordningen (individuell nedbetaling) av fellesgjelden kan fortsette. Spesielt en del eldre personer ønsker å nedbetale fellesgjelden slik at de får lavere felleskostnader (husleie). Rådmannen ser at det kan være problemer med omsetning av slike leiligheter på "bruktmarkedet" i og med at fellesgjelden er sterkt redusert eller er helt borte. Av den grunn vil salgsprisen ligge vesentlig høyere enn på leiligheter med fellesgjeld. Det bør imidlertid ikke være anledning til å ha ulik fordeling av fellesgjelden i ett og samme borettslag ved stiftelsen.

**Punkt 6.**

Rådmannen er enig i et forbud mot selgerfinansiering av borettslagsandeler i de tilfeller selger ikke har konsesjon til å drive finansieringsvirksomhet. Dette p.g.a. at kjøpere av borettslagsleilighet da ikke blir kredittvurdert og frarådingsplikt for de som mangler betalingsevne ikke blir gitt.

**Punkt 7.**

Rådmannen støtter også forslaget om at departementet får hjemmel til å fastsette hvilke kostnader som alltid skal inngå i borettslagets budsjett og som ligger til grunn for fordeling av felleskostnader, slik at det kan bli likhet mellom borettslagene.

**Punkt 8.**

Rådmannen støtter fullt ut forslaget om å begrense adgangen til å gjøre unntak fra kravet om å ha forretningsfører i borettslag. Grunnen til dette er at de aller fleste borettslag forvalter store verdier og har en ikke ubetydelig omsetning i løpet av et regnskapsår. Av den grunn bør borettslaget ha en forretningsfører med godkjent regnskapsfører. Det bør imidlertid kunne gjøres unntak for de aller minste borettslagene – for eksempel lag med 8 andeler eller mindre.

**Punkt 9.**

Rådmannen støtter også en begrensning i hvem som kan inngå avtaler om tegning eller kjøp av andeler i et borettslag, slik at det bare kan inngås slike avtaler med part som kan eie andeler etter burettslagslova §§ 4 – 1 flg. og ikke for eksempel med personer/bedrifter som spekulerer for å videregjøre andelene.

**Punkt 10.**

Rådmannen støtter også forslaget om at terskelen for å fri seg fra ansvaret for fellesgjelden i borettslaget for å si opp boretten utvides. En ser gjerne at denne blir utvidet til ett år, slik at andre andelseiere føler en større trygghet.

**Punkt 11.**

Rådmannen støtter også et forbud mot å etablere festeforhold for boliger på grunn som allerede er bygd ut. Dette p.g.a. at det blir meget vanskelig å fastsette bl.a. verdien på boligene.

**Konklusjon:**

Statssekretærutvalgets forslag til endring av burettslagslova, bustadoppføringslova, eiendomsmeglingsloven, finansieringsvirksomhetsloven og tomtefesteloven med rådmannens kommentarer og forslag tiltres.

**Vedlegg:**

1. Forslag til endringer av burettslagslova, bustadoppføringslova, eiendomsmeglingsloven, finansieringsvirksomhetsloven og tomtefesteloven